



## דברי הסבר לתכנית

התכנית תתן מענה לצרכים התרבותיים של מתחם המלונאות והתיירות בעין בוקק וסביבתו, תוך השתלבות עם יעודי הקרקע הקיימים הסמוכים: השטח הציבורי הפתוח, נחל בוקק, איזור מסחר ומבני ציבור ותוך הסתמכות על הדרכים הקיימות. התכנית כוללת מרכז תרבות, כנסים ואירועים וחניון ציבורי. בנין מרכז התרבות והכנסים יאפשר, קיום הופעות, אירועים וכנסים ומרכז תיירותי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית** שם התכנית  
**ומספר התכנית** מספר התכנית

מרכז תרבות, כנסים ואירועים - עין בוקק, )  
 (34/139/03/10

מספר התכנית 656-0598995

**1.2 שטח התכנית** 27.556 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
 כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
 מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
 לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	תמר
קואורדינאטה X	234486
קואורדינאטה Y	567782

**1.5.2 תיאור מקום**

מתחם התיירות עין בוקק

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

לי"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100421	מוסדר	חלק	23-24, 26	
100422	מוסדר	חלק		8-9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 35. הוראות תכנית תתל/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 35
24/05/2016	7162	7271	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 35 / א. הוראות תכנית תתל/ 35 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 35 / א
31/01/2013	2532	6542	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 35 / ב. הוראות תכנית תתל/ 35 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 35 / ב
23/01/2000		4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14
14/11/2018	2679	7988	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 656-0254458 ממשיכות לחול.	שינוי	656-0254458
13/04/1993	2281	4100	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 / 03 / 12 ממשיכות לחול.	שינוי	10 / 03 / 12 / 139
07/03/1988	1175	3535	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 / 03 / 5 ממשיכות לחול.	שינוי	10 / 03 / 139 / 5

הערה לטבלה:

תכניות נוספות:

102/ני/10 - תכנית זאת כפופה לתכנית 102/ני/10. במידה ויש סתירה בין ההוראות, 102/ני/10 היא הקובעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמיר רוטהברט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמיר רוטהברט		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13/06/2018	אמיר רוטהברט	13/06/2018	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח ניקוז-פרשיה טכנית	03/06/2018	רמי לביא	01/01/2017	22		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז-תרשימים ותשריטים	03/06/2018	רמי לביא	31/12/2017	1	1: 1000	רקע	ניקוז
לא	נספח תנועה וחניה	29/05/2018	שמואל שגל	17/05/2018	1	1: 1000	מנחה	חניה
לא		29/05/2018	גדי שמיר	01/05/2018	17		מנחה	סקר סייסמי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה איזורית תמר	נוה זהר	(1)		08-6688821		Eva@ma- tamar.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נווה זוהר, ים המלח.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה איזורית תמר	נוה זהר	(1)		08-6688821		Eva@ma-tamar.co.il

(1) כתובת: נווה זוהר, ים המלח.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה איזורית תמר	נוה זהר	(1)		08-6688821		Eva@ma-tamar.co.il

(1) כתובת: נוה זהר, ים המלח.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אמיר רוטהברט		אמיר רוטהברט אדריכל	מתן	נורית	18	0543139311		rothbart@zah av.net.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ	רמי לביא	28566	לביא-נטיף מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	(1)	14	04-8325647		Haifa@lavi-natif.co.il
	מודד	ליאוניד צירניאק	826	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה בע"מ	באר שבע	(2)		08-6286074		mega@mega-surv.com
יועץ תנועה	מהנדס	שמואל שגל	459	מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	(3)	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mahod.co.il
גיאולוג	גיאולוג	גדי שמיר			חיפה	(4)	1			Shamir.gadi@gmail.com

(1) כתובת: רח' ציון 14, חיפה.

(2) כתובת: ת"ד 1456.

(3) כתובת: בית בלטק.

(4) כתובת: שביל המערות 1א, חיפה.



מנהל הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת מרכז כנסים ואירועים וחניה ציבורית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע, משטח ציבורי פתוח, לשטח למבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי.
2. שינוי יעוד קרקע, משטח ציבורי פתוח, לחניון.
3. קביעת זכויות ומגבלות הבניה.
4. קביעת הוראות הבניה.
5. קביעת תנאים להיתרי בניה.
6. קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.



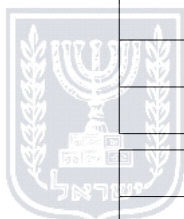
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	101
חניון	6
מבנים ומוסדות ציבור	5
שטח ציבורי פתוח	4 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	6
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	100
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	101
גבול מגבלות בניה	חניון	6
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	4 - 1
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	100
גשר/מעבר עילי	חניון	6
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	חניון	6
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	5
ציר נחל	דרך מאושרת	100
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	1
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	100
קו חשמל מתח עליון	מבנים ומוסדות ציבור	5
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	3
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	100
קו מים 3" ומעלה	דרך מוצעת	101
קו מים 3" ומעלה	חניון	6
קו מים 3" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	4, 2, 1
קו ניקוז	דרך מאושרת	100
קו ניקוז	מבנים ומוסדות ציבור	5
קו שבר גאולוגי	דרך מאושרת	100
קו שבר גאולוגי	דרך מוצעת	101
קו שבר גאולוגי	חניון	6
קו שבר גאולוגי	שטח ציבורי פתוח	3 - 1

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,054.75	18.34
שטח ציבורי פתוח	22,502.2	81.66
<b>סה"כ</b>	<b>27,556.95</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

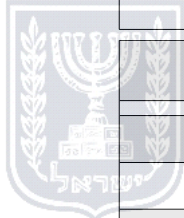
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,497.06	16.32
דרך מוצעת	75.31	0.27
חניון	2,285.72	8.29
מבנים ומוסדות ציבור	6,467.62	23.47
שטח ציבורי פתוח	14,231.24	51.64
<b>סה"כ</b>	<b>27,556.95</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מרכז תרבות, כנסים ואירועים, הופעות ומופעים אורקוליים.                      ב. מרכז מבקרים.                      ג. משרדים, כשימוש נלווה.                      ד. מסחר כשימוש נלווה לשימוש העיקרי בהיקף של עד 250 מ"ר, כגון חנויות, מזנון, בית אוכל, בית קפה וכיוצ"ב.                      ה. שטחי שירות הנדרשים כגון, חניות, מרחבים מוגנים, מחסנים, חדרים טכניים וכיוצ"ב.                      ו. טיילת.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חומרי הגמר יהיו ברי קיימא וקלים לתחזוקה ויוצגו כחלק מההגשה לבקשה להיתר בניה לאישור מהנדס הוועדה.                      2. לא תותר התקנה גלויה של מע' טכניות ומיזוג אויר. אלא ישולבו בבנין או בפיתוח באופו מוסתר. תותר התקנה המע' על גגות המבנה במידה ותובטח הסתרתם המלאה.                      3. לא תותר התקנת צנרת מע' טכניות ע"ג המעטפת החיצונית, אלא אם תשולב במערכת מיסתורים המהווה חלק מעיצוב הבניין.                      4. השילוט ע"ג המבנה ישולב בעיצוב המבנה, בתיאום עם מהנדס הוועדה.                      5. סוג, אופן ופרישת תאורת החוץ, תתואם עם מהנדס הוועדה המקומית.                      6. במבנה ישולבו פתרונות לבניה ירוקה עפ"י ת"י 5281, ככל האפשר. תכנון המבנה ילווה ביועץ מוסמך מטעם מכון התקנים הישראלי.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>צרכי החניה למבנה יסופקו בתחום תא השטח 06, הסמוך המיועד לחניון. החניה תהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>ניקוז</b></p> <p>אין לבנות בניה קשיחה מעל מובל הניקוז התת קרקעי החוצה את השטח. בעת תכנון המבנה המיועד למרכז הכנסים והאירועים, תישקל הסטת תוואי המובל בהתאם לצרכי התכנון. תותר הסטת התוואי בתיאום עם רשות הניקוז ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p><b>ד</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בשוליים הצפוניים והמערביים של המגרש הגובלים בתא שטח 3 תשולב טיילת בהמשך וברצף לטיילת שבתא שטח 4.</p>
4.2	<p><b>חניון</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. חניה.                      ב. עמדת שומר/ בידוק בטחוני.                      ג. שטחי שירות הנדרשים כגון, מחסנים, חדרים טכניים וכיוצ"ב.</p>

	<b>4.2</b>
	<b>4.2.2</b>
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חומרי הגמר יהיו ברי קיימא וקלים לתחזוקה ויוצגו כחלק מההגשה לבקשה להיתר בניה לאישור מהנדס הוועדה בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</li> <li>2. תשמר זיקה עיצובית בין מבנה החניון עם מבנה מרכז הכנסים. החניון ובנין הכנסים יתוכננו כך שישתלבו עיצובית, בתיאום עם מהנדס הוועדה.</li> <li>3. לא תותר התקנה גלויה של מע'י טכניות ומיזוג אויר. אלא ישולבו בבנין או בפיתוח באופו מוסתר. תותר התקנה המע'י על גגות המבנה במידה ותובטח הסתרתם המלאה.</li> <li>4. לא תותר התקנת צנרת מע'י טכניות ע"ג המעטפת החיצונית, אלא אם תשולב במערכת מיסתורים המהווה חלק מעיצוב הבניין.</li> <li>5. השילוט ע"ג המבנה ישולב בעיצוב המבנה, בתיאום עם מהנדס הוועדה.</li> <li>6. סוג, אופן ופרישת תאורת החוץ, תתואם עם מהנדס הוועדה המקומית.</li> <li>7. יותר שימוש בגג המבנה לחניה לא מקורה.</li> </ol>	
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>ב</p> <p>קווי הבניין יהיו 0 כמסומן בתשריט.</p>	
<p><b>חניה</b></p> <p>ג</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. החניון ישמש את תא השטח, ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ויספק את צרכי החניה שלו.</li> <li>2. בנוסף יותר השימוש לצרכי חניה ציבורית באישור מהנדס הוועדה.</li> </ol>	
<p><b>קווי תשתית</b></p> <p>ד</p> <p>בתחום תא שטח זה עוברים קווי מקורות.</p>	
<p><b>4.3</b></p>	
<p><b>שימושים</b></p> <p><b>4.3.1</b></p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>א. גינון, דרכים, שבילים, מתקני משחק ונופש וכיוצ"ב.</li> <li>ב. מתקנים הנדסיים ומתקני שרות כגון: מבני שנאים על ותת קרקעיים, מתקני איסוף למחזור, שרותים ציבוריים, וכיוצ"ב.</li> <li>ג. תותר העברת קווי תשתית תת קרקעיים, ובלבד שלא יפגע, או יוגבל, השימוש בשטח העל קרקעי.</li> </ol>	
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>4.3.2</b></p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת טיילת נופית לאורך גדת הנחל.</li> <li>2. בהתאם לתכנית ניקוז נחל בוקק, שמספרה 10/ נ/י 102 ולחוק הניקוז, תותר כניסת גורמים מורשים מטעם רשות הניקוז לתעלה לצורך ביצוע עבודות תחזוקה.</li> <li>3. ציר הנחל (כמסומן בתשריט), יתוכנן כחלק אינטגרלי מהשטחים הפתוחים בהשתתפות אדריכל נוף. הנחל יושאר במצבו הטיבעי ככל האפשר.</li> <li>4. תותר הצבת מתקנים כגון ספסלים, מצללות, פחי אשפה וכיוצ"ב.</li> <li>5. תנתן עדיפות לפתרונות יצוב קרקע באמצעים טבעיים כגון שימוש בצמחיה ו/או מסלעות.</li> <li>6. תכנון הצמחיה, השתילות והנטיעות, יקח בחשבון את תנאי האקלים באזור, תוך שימת דגש על</li> </ol>	

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	חסכון במי ההשקיעה ויצירת אזורי צל רבים ככל האפשר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
------------	------------------

<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
--------------	----------------

דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.

<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
--------------	---------------

א **דרכים תנועה ו/או חניה**

1. תוואי הדרכים ורוחבם - כמסומן בתשריט.
2. הדרך תשולב עם הדרך המאושרת לצורך הרחבתה לשיפור תמרון כלי רכב.
3. התכנון המפורט לביצוע יציג ההשתלבות האמורה לעיל, ביחד עם הכניסות והיציאות מהחניון.

<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
------------	-------------------

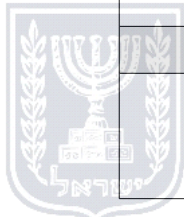
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
--------------	----------------

דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.

<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
--------------	---------------

א **דרכים תנועה ו/או חניה**

תוואי הדרכים ורוחבם - כמסומן בתשריט וכרשום ברוזטה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי (4)				מגורי	מגורי	מגורי	מגורי	גודל מגרש כללי			
אחורי (4)				מגורי	מגורי	מגורי	מגורי	6467.61	5	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	מבנים ומוסדות ציבור
צידני- שמאלי (4)				מגורי	מגורי	מגורי	מגורי				
צידני- ימני (4)				מגורי	מגורי	מגורי	מגורי				
0				מגורי	מגורי	מגורי	מגורי	2285.72	6	חניון	חניון

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) זכויות הבניה כוללות שימוש, בשטחים עיקריים, לטובת שימוש מסחרי בהיקף של עד 250 מ"ר.
- (2) זכויות הבניה כוללות שימוש, בשטחי שירות, לטובת שימוש מסחרי בהיקף של עד 60 מ"ר.
- (3) חדרים טכניים על הגג, לא יכללו במניין הקומות במבנה.
- (4) על פי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. אישור הוועדה המקומית, לתכנית בינוי, נוף ופיתוח, כמפורט להלן בסעיף 6.2.
- ב. תיאום עם רשות הניקוז לתכנית ניקוז.
- ג. הגשת נספח תשתיות שיציג את מערך התשתית הקיימות והמוצעות וחיבורן לבנין. כמו כן, תקבענה דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית הכוללות את קווי ותאי הביוב, קווי ותאי הניקוז, עמודי ומרכזיות תאורה, הדרכים וכל העבודות הכרוכות בביצוע בתוך תחום התכנית ובסמוך לה, כפי שיקבע ע"י מהנדס המועצה, באישורו ובאישור בעלי התשתיות.
- ד. הגשת ממצאי בדיקות תגובת אתר והתנזלות הקרקע ודרכי ישומן בתכנון, או, לחילופין, יצורף הסבר מפורט מדוע הסקרים, כולם או חלקם, אינם נדרשים, בהתאם לסעיף 6.6 להלן.
- ה. יצורף דו"ח המפרט את אופן העמידה בהוראות ת"י 413 לגבי העתקים פעילים, בהתאם לסעיף 6.6 להלן.
- ו. תיאום עם אגף תפעול, לפתרונות פינוי האשפה.
- ז. תיאום עם משרד הבריאות.
- ח. תיאום התכנון עם חברות התשתית: מקורות, בזק, חברת החשמל לישראל וכיוצא בזה עפ"י העניין.
- ט. תנאי למתן היתר לכריתה או העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך, מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.
- י. אישור הוועדה המקומית תמר לנושאים הבאים:
1. נספח תנועה הכולל הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית כולל הסדרי תנועה בתאום עם רשות התמרור המקומית.
  2. נספח חניה הכולל תכנון מפורט של מערך החנייה, פריקה וטעינה, תפעול, והסדרי הכניסה והיציאה.
- יא. תיאום ואישור מסמך אקוסטי, הערוך ע"י יועץ מוסמך לעניין, לקבלת המלצות ודרישות למניעת מטרדי רעש בסביבת התכנית (לרבות בתי מלון סמוכים) עם היחידה הסביבתית, "נגב מערבי" והמשרד להגנת הסביבה. ההמלצות והדרישות מהמסמך האקוסטי המאושר יוטמעו בתכניות הבניה.
- יב. הליך הרישוי יבוצע בהתאם לנוהל הרישוי, של מנהל התכנון, באזור הבולענים.

**6.2****סביבה ונוף**

- תכנית הבינוי, נוף ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית תכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:
- א. פירוט של מפלסי הקרקע הקיימים והמתוכננים, פירוט פתרונות הביוב, הניקוז וטיפול במי נגר עילי, פירוט המצעים למניעת הפגיעה בערוץ הנחל וגדותיו ומתן פתרונות ניקוז בעת הצפות, פתרונות לתשתיות לרבות ארונות לחיבורי חשמל, תקשורת וכיוצ"ב, פירוט מעי ההשקיה, גינון, נטיעות, ריצוף, ריהוט רחוב, מיכלי אשפה וכו'.
- ב. הצגת פרטים טיפוסיים לקירות התמך, הגדרות, תאורה, שילוט, ריהוט רחוב, מיכלי ומתקני אשפה ומיחזור, ערוגות ומפרכי גינון וכו'.
- ג. תכנון הבינוי והפיתוח בתא שטח 5 יבטיח את המשכיות רציפות טיילת נחל בוקק ביחס לתא שטח 4.



חשמל	6.3
<p>א. תחנות השנאה חדשות, בשטחים בנויים תמוקמנה בתוך המבנה או במבנה יעודי. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס המועצה, לאשר הצבת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זאת לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הצבת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ב. השנאים ימוקמו בתוך המבנים או במבנה יעודי נפרד, כאמור לעיל, בתיאום עם חברת החשמל לישראל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים: לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין התיל הקיצוני של הקו או ציר קו החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף. המרחק המזערי מהתיל הקיצוני: 2.00 מ' ומציר הקו: 2.25 מ'.</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד. המרחק המזערי מהתיל הקיצוני: 1.50 מ' ומציר הקו: 1.75 מ'.</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי. המרחק המזערי מהתיל הקיצוני: 5.00 מ' ומציר הקו: 6.50 מ'.</p> <p>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח. המרחק המזערי מהתיל הקיצוני: 5.00 מ' ומציר הקו: 8.50 מ'.</p> <p>5. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו, בשטח בנוי. המרחק המזערי מהתיל הקיצוני: 9.50 מ' ומציר הקו: 13.00 מ'.</p> <p>6. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו, בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') בשטח בנוי. המרחק המזערי מהתיל הקיצוני: 9.50 מ' ומציר הקו: 20.00 מ'.</p> <p>7. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו, המרחק המזערי מציר הקו: 35.00 מ'.</p> <p>*הערה: באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל לישראל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור, או לבצע עבודות בניה כלשהי, מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים, או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים, מתח גבוה / מתח נמוך, או 0.1 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p>	
תשתיות	6.4
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. המבנה יחובר למערכת הביוב המקומית ולמט"ש עין בוקק.</p>	
ניקוז	6.5
<p>1. מפלסי פני השטח המתוכננים, של מרכז הכנסים ושל החניון יהיו שווים, או גבוהים מכל המפלסים המצויינים בתכנית 1640/07 בנספח הניקוז לתכנית. להלן פרוט הרומים המזעריים</p>	

		<p><b>ניקוז</b></p> <p>סמוך לנחל:</p> <p>א. תא שטח 5, שימש את מרכז הכנסים- מערב - (+23.05) -381, מזרח: (+21.55) -382.50.</p> <p>ב. תא שטח 6 המיועד לחניון - מערב: (+19.80) -384.25, מזרח: (+19.80) -384.25.</p> <p>2. מפלסי הכניסה למבנים יהיו גבוהים מהרומים המצויינים לעיל בסעיף הקודם, בלפחות 0.5 מ'.</p> <p>3. לאורך הנחל יש להקצות דרך שרות (רצועת מגן) ברוחב 5 מ' בתאום ובאישור רשות הניקוז. לדרך תהיינה כניסות ויציאות לכלי רכב, לרבות עבור כלים מכניים כבדים. הדרך תישאר באופן קבוע פתוחה לתנועת כלי רכב כבדים.</p> <p>4. אין לבנות בניה קשיחה מעל למובל הניקוז התת קרקעי החוצה את תא שטח 5, שימש את מרכז הכנסים. בעת תכנון המבנה במקום, תישקל הסטת תוואי המובל בהתאם לצרכי התכנון. תותר הסטת התוואי בתיאום עם רשות הניקוז ובאישור מהנדס המועצה.</p>	<p><b>6.5</b></p>
		<p><b>סקר סייסמי</b></p> <p>עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותן בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו, שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטאטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור. מניעת מפגעים כתוצאה מסיכונים סייסמיים והיווצרות בולענים.</p> <p>א. לעת התכנון המפורט וכתנאי להוצאת היתר בניה בשטח התכנית, יוכן דו"ח גיאוטכני בידי מהנדס מוסמך בתחום הקרקע והביסוס והתכנית תלווה בהצהרת המהנדס האחראי, כי התכנון נעשה בהסתמך על הדו"ח, ממצאיו והמלצותיו.</p> <p>ב. במסגרת הכנת הדו"ח הגיאוטכני, תתבקש חוות דעת עדכנית של חל"י, או כל גורם מוסמך אחר שיבוא במקומה ושל המכון הגיאולוגי, לגבי הסיכון להתפתחות בולענים. חו"ד זאת תשמש בסיס בידי מכין הדו"ח והמהנדס האחראי להציג את ההשלכות האפשריות על התכנון וההתמודדות איתן.</p>	<p><b>6.6</b></p>
		<p><b>עתיקות</b></p> <p>שטח התכנית כלול בתחום אתר עתיקות מוכרז "מצד בוקק", מס' 3802/0.</p> <p>א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ב. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	<p><b>6.7</b></p>
		<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר לכריתה או העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך, מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>ב. תותר העתקתו או כריתתו של העץ המסומן לשימור בתא שטח 6, במעמד היתר הבניה, באישור פקיד היערות.</p>	<p><b>6.8</b></p>
		<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	<p><b>6.9</b></p>

<b>6.10</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	מיידי
--	-------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16